

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 54 (1979)

**Heft:** 3

**Artikel:** Wohnungen für Senioren

**Autor:** Haug, Paul

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-104849>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 21.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

auf die 20 Mieter ist wie folgt vorgesehen:

$$3\frac{1}{2}\text{-Z-W} = \text{Fr. } 8000.- \times 8 = \text{Fr. } 64\,000.-$$

$$4\frac{1}{2}\text{-Z-W} = \text{Fr. } 9400.- \times 8 = \text{Fr. } 75\,200.-$$

$$5\text{-Z-W} = \text{Fr. } 10200.- \times 4 = \text{Fr. } 40\,800.-$$

$$\text{Fr. } 180\,000.-$$

## Bundeshilfe und Einkommenslimite

Die Überbauung in Reinach wird mit einer eidgenössischen Beihilfe realisiert, die innert 25 Jahren zurückzubezahlen ist. Sie besteht aus einer «Grundverbilligung», die hinsichtlich des Einkommens eines Mieters vorbehaltlos gewährt wird, und einer «Zusatzverbilligung», welche an die Bedingung geknüpft ist, dass das jährliche Einkommen eine bestimmte Höhe nicht übersteigt. Diese Limite beträgt Fr. 32 000.- Bruttoeinkommen + Arbeitsunkosten + Fr. 3000.- pro Kind; ein allfälliges Fraueneinkommen wird zur Hälfte angerechnet.

## Mietzinsen

Aufgrund der gegenwärtigen, bereits weitgehend auf detaillierten Voranschlägen beruhenden Kostenberechnungen ergeben sich für die einzelnen Wohnungstypen sowie für die Hobbyräume und die Autoabstellplätze folgende monatliche Netto-Mietzinsen beim Bezug: grundverbilligt zusatzverbilligt

1. Stock		
3½-Z-W	Fr. 508.50	Fr. 450.20
4½-Z-W	Fr. 587.50	Fr. 520.25

2. Stock		
3½-Z-W	Fr. 518.50	Fr. 459.10
4½-Z-W	Fr. 597.50	Fr. 529.10

Dachgeschoss		
5-Z-W	Fr. 671.50	Fr. 594.45

Hobbyräume		
Fr. 20.- bis Fr. 40.- je nach Grösse		

Autoabstellplätze		
Fr. 20.-		

## Rückzahlung der Bundeshilfe und Partizipationsscheine

Wie bereits erwähnt, muss die Bundeshilfe binnen 25 Jahren zurückbezahlt werden. Gemäss dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz soll dies dadurch geschehen, dass die Mietzinsen vom dritten Jahr nach Bauabschluss an um je etwa 3 Prozent pro Jahr erhöht werden. (Gespräche über eine Änderung dieser in Hochkonjunktur- und Inflationszeiten konzipierten Regelung sind zwar im Gang, doch ist deren Ergebnis ungewiss.) Tatsächlich ist dann die Wohngenossenschaft nach 25 Jahren von allen Verpflichtungen gegenüber der Eidgenossenschaft befreit, worauf eine starke Ermässigung der Mietzinsen eintreten kann. Dieses System hat aber den erheblichen Mangel, dass alle jene Mieter benachteiligt sind, die von Anfang an dabei gewesen sind und erhebliche Beiträge an diese

Rückzahlungen geleistet haben, obwohl sie die «25-Jahr-Schwelle» vielleicht gar nicht erreichen oder aus ihr nur während kurzer Zeit Nutzen ziehen. Bevorzugt wären dann vor allem jene Mieter, die kurz vor dieser Schwelle oder erst nachher einziehen, weil sie besonders stark von den nach 25 Jahren sinkenden Mietzinsen profitieren könnten.

Um in dieser Situation einen Ausgleich zu schaffen, beschreitet die Wohngenossenschaft Sedes einen völlig neuen Weg. Sie wird die an die Bundeshilfe geleisteten Rückzahlungen separat ausweisen und den Mieter entsprechend dem anteilmässigen Beitrag, den sie an die Amortisation geleistet haben, Partizipationsscheine aushändigen. Diese Partizipationsscheine wird sie sukzessive zum Nominalwert zurückkaufen, sobald die Amortisation der Bundeshilfe abgeschlossen ist. Dieses Ziel wird dadurch erreicht, dass nach Überschreiten der «25-Jahr-Schwelle» die Mietzinsen nicht abrupt, sondern ungefähr im gleichen Mass gesenkt werden, wie sie vorher gestiegen sind.

Der Anspruch auf den Gegenwert der Partizipationsscheine bleibt unabhängig von der Mitgliedschaft in der Genossenschaft bestehen; das Eigentum an den Papieren kann vererbt oder anderweitig übertragen werden. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass keinem Genossenshafter aus einer frühzeitigen Mitgliedschaft und einem allfälligen vorzeitigen Austritt ein Nachteil erwächst.

Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
Vitasana, Zürich

## Wohnungen für Senioren

In Zürich-Schwamendingen hat die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Vitasana Alterswohnungen erstellt. Der Wohnblock mit 30 Wohnungen befindet sich an der Roswiesenstrasse 176/178, mitten in einem durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Wohnquartier.

Das überbaute Areal ist von der Genossenschaft im Januar 1960 der Stadt Zürich zur Errichtung eines Spielplatzes abgetreten worden, da eine Überbauung dannzumal nicht in Frage kam. In der Hoffnung einer Ausnutzung dieses Areals, hat sich die Vitasana im Juni 1972

an das Hochbauamt der Stadt Zürich gewandt und um Auskunft gebeten, ob eine Bebauung jetzt möglich wäre.

Diverse Besprechungen haben eine positive Möglichkeit geboten, mit der Auflage, der Spielplatz sei von öffentlichem Interesse und müsse erhalten bleiben. Das durch den Architekten Peter Kündig ausgearbeitete Vorprojekt trug dieser Auflage Rechnung. Ein definitives Projekt mit Kostenvoranschlag konnte der Generalversammlung 1975 unterbreitet werden und fand Zustimmung. Der Architekt wurde alsdann mit der weiteren Projektierung und Durchfüh-

lung beauftragt. Die eingetretene Rezession hatte den Vorstand der Vitasana jedoch dazu bewogen, auf die ursprünglich vorgesehenen 4 Grosswohnungen zu verzichten und sich nur auf Alterswohnungen zu beschränken. Der Bedarf an Alterswohnungen ist trotz momentanem Wohnungsüberschuss nach wie vor gross. Auch Autoeinstellplätze sind gefragt, wobei man sich auf 53 Plätze beschränkt.

Die Baubewilligung wurde erteilt, Einsprachen erfolgten keine. Im September 1976 konnte die Finanzierung getätigt werden und im Dezember 1976 wurde

die Finanzierungshilfe von Stadt und Kanton Zürich zugesichert. Anfangs März 1977 konnte die Landabtretung beurkundet werden.

Im Dezember 1977 war der Rohbau fertig erstellt und eine bescheidene Aufsicht würdigte dieses Ereignis.

Für den Innenausbau standen lediglich 3 Monate zur Verfügung. Mit dem Einsatz aller Beteiligten gelang es, die Wohnungen auf den 1. April 1978 bezugsbereit zu machen. Auf den Bezugstermin waren sämtliche Wohnungen und die Parkplätze vermietet. 14 Genossenschaftschafterinnen und Genossenschafter aus grösseren Wohnungen sind in diesen neuen Block umgesiedelt.

Die Überbauung umfasst: 18 Wohnungen zu  $1\frac{1}{2}$  Zimmer, 12 Wohnungen zu  $2\frac{1}{2}$  Zimmer, eine unterirdische Garage auf zwei Ebenen mit 53 Parkplätzen und Waschplatz, sowie einige Bastelräume und ein Hauswartraum. Ferner eine grosse gedeckte Halle, als Bestandteil des Spiel- und Ruheplatzes. Die Kosten des Bauwerkes betragen etwa 4,2 Mio Franken aufgeteilt in Gebäudekosten etwa 3,45 Mio Franken Landkosten etwa 0,22 Mio Franken Umgebung und Erschliessung etwa 0,25 Mio Franken Zinsen und Gebühren

etwa 0,28 Mio Franken

Mietzinse: Durch das Engagement von Stadt und Kanton Zürich mit den zinslosen Darlehen, sowie Verzicht auf Verzinsung des Eigenkapitals sind die approximativsten Mietzinse recht günstig.  $1\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung, sozial Fr. 230.-, allgemein Fr. 330.-

$2\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnung, sozial Fr. 330.-, allgemein Fr. 400.-

Nebenkosten: Heizung, Warmwasser, Treppenhausreinigung usw. Fr. 60.- bzw. Fr. 80.- monatlich.

Für Wohnungen im allgemeinen Wohnungsbau erhält die Baugenossenschaft



von der Stadt Zürich aus dem Fonds für Zweckerhaltung während 5 Jahren einen Mietzins-Zuschuss.

Diese preisgünstigen Unterkünfte für Betagte sind gross, hell, ruhig und mit geräumigen Balkonen versehen, die Küchen und Badezimmer komfortabel und wohnlich eingerichtet.

Der Genossenschaftstag 1978 wurde für eine schlichte Einweihungsfeier gewählt. Eine stattliche Festgemeinde bildete die Bewährungsprobe für die grosse, halboffene Halle mit Steinboden und Holzdecke, die als Spiel- und Begegnungsstätte für jung und alt gestaltet worden ist.

Mit Genugtuung stellen wir fest, dass ein zweckmässiges Werk entstanden ist,

an dem wir Freude haben und Sorge tragen wollen.

Allen Beteiligten, vom Handlanger bis zum Vorarbeiter und Unternehmer, den Ingenieuren und Architekten, aber auch der Baukommission, Verwalter und Hauswarte sei für ihren Einsatz bestens gedankt.

Auch unseren Nachbarn danken wir für das Verständnis, das sie durch die Belästigungen während des Neubaus erdulden mussten. Den Geldgebern danken wir ebenfalls, im besonderen dem städtischen und kantonalen Finanzamt und den diversen Abteilungen, die uns Unterstützung und Verständnis entgegenbrachten.

Paul Haug

